

 Stadt Ettlingen Der Oberbürgermeister	Protokoll zu Vorlage 2020/005		
Aktenzeichen: Federführung:	621.410.222 Planungsamt		
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	29.01.2020

Pr. Nr. 1

Bebauungsplan "Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße" - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss - Vorberatung Vorlage: 2020/005

Empfehlung: (Ja 16 Nein 0 Enthaltung 0)

1. Für den im beigefügten Übersichtslageplan vom 05.08.2019 dargestellten Geltungsbereich wird ein Bebauungsplan gemäß § 2 (1) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.
2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung "Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße".
3. Dem Bebauungsplanentwurf "Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße" in der Fassung vom 05.08.2019 mit Textfestsetzungen und Begründung und den mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
4. Die Verwaltung – Planungsamt – wird beauftragt, das Verfahren nach BauGB (Offenlage, Trägerbeteiligung) durchzuführen.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Beratungshistorie

Gremium	Sitzung
Ortschaftsrat Bruchhausen	11.12.2019

- - -

Beschlussempfehlung

1. Für den im beigefügten Übersichtslageplan vom 05.08.2019 dargestellten Geltungsbereich wird ein Bebauungsplan gemäß § 2 (1) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

2. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung "Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße".
3. Dem Bebauungsplanentwurf "Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße" in der Fassung vom 05.08.2019 mit Textfestsetzungen und Begründung und den mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
4. Die Verwaltung – Planungsamt – wird beauftragt, das Verfahren nach BauGB (Offenlage, Trägerbeteiligung) durchzuführen.

Erläuterungstext

1. Sachstand und Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Ettlingen beabsichtigt, im Stadtteil Bruchhausen im Bereich Hornisgrindestraße Ecke Kaiserstuhlstraße im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Bebauung von öffentlichen Grünflächen zwischen bestehender Wohnbebauung zuzulassen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nummer 2797 und 2951.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Oberfeld - Süd“ setzt in den zur Überplanung vorgesehenen Bereichen „öffentliche Grünfläche“ fest, da aufgrund der vormals durch den Siedlungsbereich verlaufenden Hochspannungsfreileitung zur Wahrung des Sicherheitsabstandes zur Stromtrasse keine Bebauung zulässig war. Die für die Leitungstrasse sowie zur Wahrung des Sicherheitsabstandes zur Stromleitung ausgewiesenen Grünanlagen können aufgrund des Wegfalls der Stromleitung als innerörtliche Baulücken angesehen werden und sollen als Wohnbaufläche entwickelt werden

Änderungen zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberfeld - Süd“ ergeben sich in Bezug auf die Art (Allgemeines Wohngebiet) und das Maß (2-Vollgeschoss; etc.) der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster). Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes "Oberfeld - Süd" aus dem Jahr 1975 überplant und die bisher dort geltenden Festsetzungen vollständig ersetzt.

Die zur Überplanung vorgesehenen Bereiche (Flst.Nr. 2797 und 2951) befinden sich im Eigentum der Stadt Ettlingen.

Die beiden Teilbereiche des Plangebiets sind derzeit unbebaut und werden als Grün- bzw. Rasenfläche genutzt. Auf beiden Flächen befinden sich Gehölzbestände.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan „Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2.000 m² und ist dem Übersichtslageplan vom 05.08.2019 zu entnehmen.

Die bislang rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Oberfeld - Süd“ (Rechtskraft 12.06.1975) werden im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße“ überplant. Die Festsetzungen im übrigen Bereich des Bebauungsplans „Oberfeld - Süd“ werden nicht berührt und bleiben somit als eigenständige Festsetzungen bestehen.

4. Planerische Zielsetzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße“ soll eine moderate Nachverdichtung im Zuge der Aktivierung dieses Flächenpotenzials durch die Festsetzung der Wohnnutzung ermöglicht werden. Damit wird ein potenzieller Nachverdichtungsbereich für die Innenentwicklung genutzt. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße“ kann die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich reduziert werden.

Zur Vermeidung einer zu starken Verdichtung des Plangebiets und zur Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung sind nicht überbaubare Grundstücksflächen und Pflanzgebote festgesetzt. Diese dienen auch der Eingrünung des westlichen Gebietsrandes im Übergang zur freien Landschaft. Hinsichtlich Körnung, Dichte und Höhenentwicklung orientiert sich die Planung an der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Entsprechend der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Wohnnutzung wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Demnach sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Um Störungen und erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung, auch aus Gründen der Verkehrsvermeidung, zu unterbinden, sind im Plangebiet nicht störende Gewerbe- und Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig. Die angrenzende Wohnnutzung soll geschützt werden.

Da sich Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für die Verwaltung bevorzugt in der Ortsmitte konzentrieren sollen, werden diese Nutzen ebenfalls am Siedlungsrand ausgeschlossen.

Um den sozialen Wohnungsbau zu begünstigen und Flächen für diese Wohnform im Stadtteil bereitzustellen, dürfen im WA 1 nur Wohngebäude errichtet werden, die die Voraussetzung für die soziale Wohnraumförderung erfüllen.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht auch der Darstellung beider Bereiche als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Detaillierte Angaben zur Planung sind dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung, Gutachten) zu entnehmen.

Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung der vorhandenen Verkehrslärmeinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr im Umfeld des Plangebietes durchgeführt worden. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) tags / nachts im gesamten Plangebiet am Tag um bis zu 8 dB(A) und in der Nacht um bis zu 13 dB(A) überschritten werden. Die hohen Geräuscheinwirkungen werden am Tag und in der Nacht insbesondere durch den Straßenverkehr der BAB A 5 und der Landstraße sowie nachts zusätzlich durch den Schienenverkehr der DB-Strecke 4000 verursacht.

Auf Grund der verbleibenden Geräuscheinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.

Im vorliegenden Fall einer innerstädtischen Bebauung lassen sich aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand am Fahrbahnrand nicht umsetzen. Gebäuderiegel als Abschirmmaßnahme lassen sich aufgrund von möglicher Einzelhausbebauung auf dem bebaubaren Plangebiet ebenfalls nicht umsetzen.

Im Ergebnis wird daher die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Zusätzlich wird an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen die Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen durch Festsetzung gesichert.

Die Festsetzungen sind aus dem Fachbeitrag Schall abgeleitet.

Artenschutz

Im Vorfeld des Bebauungsplans wurde eine artenschutzfachliche Ersteinschätzung vorgenommen, um die nach dem Bundesnaturschutzgesetz in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten, die besonders geschützten Arten sowie die streng geschützten Arten zu berücksichtigen. Hierbei wurde ersichtlich, dass keine der Realisierbarkeit der Bebauungsplanung entgegenstehenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind, wenn Fällarbeiten außerhalb der Vogelbrutsaison (Oktober bis Februar) durchgeführt werden. Das Vorkommen von Zauneidechsen konnte trotz gut geeigneter Witterungsbedingungen und einer gezielten Nachsuche nicht bestätigt werden.

Altlasten

Das unbebaute Flurstück Nr. 2951 liegt vollständig im Bereich der Altablagerung "Oberfeld-Süd", einer ehemaligen Mülldeponie, die in den Jahren 1920 - 1971 von der damaligen Gemeinde Bruchhausen (nun Stadtteil von Ettlingen), betrieben wurde.

Die Altablagerung wurde durch das Landratsamt Karlsruhe, zuletzt am 31.01.2002, auf Beweise-niveau 2 mit einem Handlungsbedarf "Belassen – Neubewertung bei Nutzungsänderung" eingestuft.

Im Altlastenkataster wird die Fläche als B-Fall aufgeführt.

Mit Schreiben vom 02.07.2002 teilte das Landratsamt zu diesem Zeitpunkt mit, dass „sowohl die Deponiegasuntersuchungen als auch die Analytik des Grundwassers keine Gefährdungen für die Umwelt und den Menschen ergeben" und "der Verdacht auf eine Altlast im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes insoweit ausgeräumt" sei. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass bei "Eingriffen in den Untergrund und Änderungen der Nutzung eine neue Situation entstehen kann". Änderungen sind "daher vorab mit dem Umweltamt des Landratsamtes Karlsruhe abzustimmen."

Auf Anfrage der Stadt Ettlingen im Zuge einer geplanten Bebauung des Flurstücks teilte das Landratsamt mit Schreiben vom 27.02.2017 zur Altlastenverdachtsfläche folgendes mit:

Wir sehen zwar derzeit keine Gefahrensituation, die bei unserer Altlastenbearbeitung zentrales Thema ist, würden aber aufgrund der vorsorgenden Gesichtspunkte bei einer Umnutzung des Wiesengrundstücks in eine Wohnbaufläche [...] dazu raten, den Wirkungspfad Boden-Mensch auf dem Grundstück explizit untersuchen zu lassen."

Vor diesem Hintergrund wurde das Flurstück in im September 2017 erneut vom Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH (21.09.2017) untersucht und ein Gutachten mit einer Machbarkeitsstudie für eine Bebauung, eine umwelttechnische Untersuchung, eine Baugrunderkundung und Gründungsberatung erstellt. Es wurden zusätzlich Untersuchungen u.a. des Oberbodens (Mutterbodenaufgabe), der Auffüllung, der tieferen Auffüllung bis zum Anstehenden sowie des Anstehenden durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der geotechnisch schützenswerte Oberboden gemäß VwV keine relevanten Schadstoffbelastungen aufweist und der Zuordnungskategorie Z0 entspricht. Er kann demnach nun vor Ort verbleiben und sollte im Zuge des Bodenaustausches wieder als Oberboden eingebaut werden. Sollen ungeachtet dessen dennoch Schadstoffe im Oberboden vorhanden sein, so ist dieser auszutauschen.

Die Auffüllung unterhalb des Oberbodens bis 0,6 m unter GOK (= Bodenaustauschbereich) weist gemäß DepV eine Materialqualität der Zuordnungskategorie DK III und die Auffüllung unterhalb des Bodenaustauschbereiches bis zur Gründungssohle eine Materialqualität der Zuordnungskategorie DK III bzw. DK II auf. Diese sind aufgrund der Einstufungsparameter Glühverlust und/oder TOC extern zu entsorgen. Das Anstehende weist keine umweltrelevanten Bodenbelastungen auf und ist gemäß VwV Boden in die Zuordnungskategorie Z0 einzustufen.

Im konkreten Einzelfall ist mit Zustimmung der zuständigen Behörde für die o. g. zu entsorgenden Auffüllungen mit Deponieklassenzuordnungen aufgrund der Parameter Glühverlust und TOC auch günstigere Einstufungen (im vorliegenden Fall DKII bzw. DKI) möglich, wenn bestimmte zusätzliche Nachweise erbracht werden. Diese erfordern jedoch zusätzliche Untersuchungen an konkret zu entsorgenden Haufwerken, die nur im Zuge der Ausführung der Maßnahmen erbracht werden können.

Ergänzende Informationen sind dem Ingenieurgutachten des Büros Roth & Partner vom 21.09.2017 zu entnehmen.

5. Beratung im Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat Bruchhausen hat den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf in seiner öffentlichen Sitzung am 11.12.2019 beraten und stimmt der Beschlussvorlage in allen Punkten unverändert zu.

6. Weiteres Vorgehen

Nach Zustimmung durch den Gemeinderat zu dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans "Hornisgrindestraße und Kaiserstuhlstraße" erfolgt als nächster Verfahrensschritt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung „[...] für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen [...]“) und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wird voraussichtlich vom 28.02.2020 bis zum 30.03.2020 im Planungsamt der Stadt Ettlingen erfolgen. Die Einholung der Stellungnahmen bei den Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel hierzu.

7 Hinweis zu den Anlagen

Die Anlagen B 6 – 8 werden nur digital zur Verfügung gestellt (Fachbeiträge).

Anlagen

- A-1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A-2 Örtliche Bauvorschriften
- A-3 Planfestsetzungen
- A-4 Hinweise_nachrichtliche Übernahme_Kennzeichnungen
- B-1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B-2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B-3 Umweltbelange
- B-4 Kenndaten der Planung
- B-5 Übersichtslageplan Geltungsbereich, Luftbild auf Kataster
- B-6 Fachbeitrag Schall
- B-7 Fachbeitrag Artenschutz
- B-8 Baugrunduntersuchung
- B-9 Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Satzungstext

Diskussion im Gremium

Oberbürgermeister Arnold teilt einleitend mit, dass man den Vorschlag schon im Ortschaftsrat beraten habe, der dem so zustimme. Die Nutzung dieses Grundstückes gehe ein Stück weit auch auf die Zeit zurück, wo wir im Rahmen der Asylunterbringung nach allen Möglichkeiten gesucht haben, wo man bebauen kann. Jetzt stelle sich das vielleicht als Thema nicht mehr, aber man könne in Ettlingen trotzdem über jedes Grundstück froh sein, das man bebauen könne, solange es im bebauten Umfeld liege. Natürlich bringe das ein oder andere Grundstück Anpassungsbedarf mit sich durch die früheren Nutzungen und die Situation, die man im Erdreich vorfinde, aber da könne man heutzutage damit umgehen und versiegele eben und gehe nicht in die Minusebene, damit könne man leben und umgehen. Man wolle das Grundstück trotzdem gerne nutzen und dort nach Möglichkeit sozialen Wohnungsbau auf den Weg bringen.

Herr Wanninger stellt die Vorlage per PowerPoint Präsentation vor. Er teilt abschließend mit, dass der Ortschaftsrat eine verpflichtende Aufnahme der Nutzung von Solarenergie empfehle. § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB ermögliche Festsetzungen, die den Einsatz erneuerbarer Energien erleichtern sollen. Die Festsetzung schreibe keine Nutzungsverpflichtung vor. Empfehlung sei daher eine vertragliche Regelung mit dem künftigen Grundstückseigentümer, die den Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Solarenergie) sicherstelle.

Stadtrat Professor Dr. Ditzinger führt aus, dass man offensichtlich im Ortschaftsrat die Fragen der Anwohner weitgehend beantwortet habe. Er wolle mit einer wichtigen Aussage für die Anrainer anfangen. Betroffen von der Änderung seien nur die beiden Grundstücke, der alte Bebauungsplan Oberfeld Süd bleibe erhalten, d. h., die Anrainer brauchten sich keine Sorgen zu machen, dass ein neuer Bebauungsplan aufkomme, in dem alles anders stehe, das dann sie betreffe, das bleibe unverändert. Der neue, den man jetzt mache, werde einfach darüber gelegt. Das habe also keine Folgen für die Anrainer mit der Ausnahme, dass sie jetzt neue Nachbarn bekämen. Das Ziel des ganzen sei klar, man brauche neue Sozialwohnungen. Man habe durch Zeitablauf viele solcher Wohnungen verloren und müsse deshalb hier wieder nachlegen, deswegen sei es positiv, dass man es hier tun könne. Allerdings sollte man auch nicht verschweigen, dass dieses Gelände ursprünglich für die AU von Geflüchteten gedacht gewesen und auch nach wie vor gedacht sei. Es wäre unredlich, dies jetzt unter den Teppich zu kehren. Sollte der Stadt irgendwann blühen, dass wieder Leute aufzunehmen und bis dahin die Wohnungen noch nicht belegt seien, könne dies auch wieder zur AU verwendet werden. Dies sollte man der Ehrlichkeit halber auch sagen. Das wichtige Thema im Be-

bauungsplan selbst sei der Schallschutz, denn sämtliche Werte seien laut Gutachten überschritten. Es käme nur passiver Schallschutz infrage, weil man auf andere Maßnahmen nicht warten könne. Auf dem Areal sei auch früher eine Mülldeponie betrieben worden, laut Gutachten bestehe aber keine unmittelbare Gefahr. Die CDU-Fraktion stimme der Vorlage zu. Er verweist nun auf die Anlage A1, Seite 11, Punkt 1.7.7. Eventuell könne man auf die ökologische Baubegleitung verzichten. Die Vorlage sei grundsätzlich auch schwer zu verstehen, insbesondere die Anlage B1, Seite 13 unten, müsse näher erläutert werden. Die Fotovoltaik sei Anliegen des Ortschaftsrats gewesen, er wundere sich, dass dies gar nicht festgelegt werden könne, wo man doch auch anderswo solche Dinge vorgeschrieben habe.

Stadtrat Schrieber sieht es positiv, zusätzliche Möglichkeiten zu haben, um sozialverträgliche Wohnungen zu bauen. Der Untergrund sei nicht unproblematisch, auch wenn das Problem beherrschbar sei. Es seien aber baubegleitend zusätzliche Maßnahmen nötig, welche ein Kostenrisiko darstellten. Es handle sich um die exponierteste Lage bezüglich der Lärmbelastung, passive Schallschutzmaßnahmen seien nötig. Auch seine Fraktion würde das Thema der erneuerbaren Energien gerne festschreiben. Der Vorlage werde zugestimmt.

Stadtrat Zähringer stimmt für seine Fraktion zu. Die Festlegungen seien richtig und sinnvoll, auch wenn der Schallschutz und die Verunreinigungen das Bauen etwas teurer machten.

Stadträtin Wandelt stimmt ihren Vorrednern zu, die SPD-Fraktion befürworte das Bauvorhaben. In der Anlage B1 stehe, dass hier gebaut werde innerhalb des Bereiches der Sicherung von Wasservorkommen und dem überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Hochwasser. Sie möchte wissen, wie dies das ganze beeinflusse und welche Kosten extra auf die Grundstücke zukämen. Da würden sich auch die Fragen anschließen, ob ein Keller geplant sei und ob die Tiefgarage gebaut werde oder nicht. Bei der Wohnanlage 2 sollen ja die Parkplätze im Erdgeschoss integriert werden, wäre dort eine Tiefgarage möglich, weil hier ja viel Wohnfläche verloren gehe, weil die Parkfläche im Erdgeschoss sei? Dann habe sie noch die Frage nach der tatsächlichen Förderung versus Förderfähigkeit. Ist es egal, ob es nachher wirklich eine Förderung gibt oder ist es nur wichtig, dass die Förderfähigkeit besteht? Die SPD-Fraktion stimme der Vorlage zu.

Stadtrat Dr. Keydel sieht alles gesagt und stimmt zu.

Stadtrat Dr. Bloss möchte wissen, ob es eine Abschätzung gebe, was im schlimmsten Fall bezüglich der Altlasten an Kosten entstehen könne und ob es ein Netz an Pegeln gebe, wo das Grundwasser bestimmt werde.

Herr Wanninger führt aus, dass, was die Themen sozialer Wohnungsbau und erneuerbare Energien angehe, es Systematik des Baugesetzbuchs sei, nur die Festsetzung entsprechender Maßnahmen zu ermöglichen, es bleibe letztlich in der Entscheidung des Eigentümers. Zu Punkt 1.7.7. sei zu sagen, dass es einen Grünbestand gebe und damit dieser nicht den Baumaßnahmen zum Opfer falle, habe man die ökologische Baubegleitung. Zudem habe man Pflanzengebote festgesetzt und die gutachterliche Begleitung würde sicherstellen, dass diese Bäume weiter erhalten werden können. Es handle sich hier um einen Angebots-Bebauungsplan. Die Festsetzung zur Tiefgarage zeige nur den Weg auf, sofern eine Tiefgarage kommen sollte. Das treffe auch auf den Keller zu. Das Bodengutachten zu den Altlasten zeige den Weg auf, was zu tun wäre im konkreten Fall. Insofern könne man zu den Kosten keine Aussagen treffen.

Herr Meyer-Buck ergänzt, dass § 9 Baugesetzbuch ermögliche, Fotovoltaik festzusetzen, aber nur bezüglich der baulichen Voraussetzungen. Dass der Antragsteller diese nutze, könne man nicht festsetzen. Die anderen genannten Beispiele seien dagegen durch städtebauliche Verträge geregelt. Die ökologische Baubegleitung sei eine standardmäßige Festsetzung.

Stadtrat Ecker vermutet, dass man als Eigentümer doch festlegen könne, was da geschehe.

Oberbürgermeister Arnold erwidert, dass dies nicht über den Bebauungsplan möglich sei, sondern nur über den Kaufvertrag und das habe man auch vor.

Stadtrat Ecker merkt an, dass die Ausrichtung der Gebäude sich am Straßenverlauf orientiere. Wenn man da Fotovoltaik sinnvoll nutzen wolle, sollte man das Gebäude ein bisschen drehen und die Neigung nicht auf 30, sondern auf 25° festsetzen, dann sei die optimale Nutzung gegeben und dann werde es auch wirtschaftlich. Der Untergrund sei auch moorig und deshalb frage er sich, wie die Gründung sinnvoll gestaltet werden solle. Am Sang habe man ja die Pfahlgründung gemacht und es sei die Frage, ob man dies hier auch machen müsse.

Oberbürgermeister Arnold stellt klar, dass die zweite Sache eine Frage der Baugenehmigung sei. Die anderen Anrainer der Hornisgrindestraße hätten vor 40 Jahren auch Lösungen für diese Frage gefunden.

Herr Meyer-Buck merkt an, dass dies, was Stadtrat Ecker sage, vermutlich richtig sei, man sehe als Planer aber das Zusammenspiel verschiedener Aspekte. In der Summe der Interessen habe man also doch eine sehr gute Ausrichtung, ein einseitiger Blick sei aus Sicht der Verwaltung nicht gerechtfertigt.

Stadtrat Dr. Bloss wünscht sich nicht heute, aber sobald als möglich, Informationen bezüglich der Kosten der Altlastenproblematik.

Oberbürgermeister Arnold antwortet, dass dies Sache des Bauherrn sei und heute gehe es nur um den Bebauungsplan.

Stadtrat Professor Dr. Ditzinger möchte noch einmal auf die Sozialbindung der Wohnungen eingehen. Es sei ja wohl so, dass die Voraussetzungen erfüllt werden müssen, dass es so gemacht werden könnte, aber es müsse nicht gemacht werden. Dabei gebe es doch Städte, die festlegen, dass 20 % des neu errichteten Bestandes sozial gefördert werden müsse, wie machen die das?

Herr Meyer-Buck erläutert, dass diese die Grundstücke vorher alle aufkaufen und dann in die Kaufverträge hineinschreiben würden, dass es so zu tun sei. Im privatrechtlichen Austausch könne man alles festlegen, aber im Bebauungsplan könne man nur das festsetzen, was das Baugesetzbuch an Festsetzungsmöglichkeiten an die Hand gebe.

Ohne weitere Aussprache wird einstimmig vorstehende Empfehlung beschlossen.

Johannes Arnold
Oberbürgermeister